

2025年1月2日 星期四
責編 陳秉植 美編 張俊奇

港商盤點2024



據美聯物業研究中心資料顯示，本港去年一手樓成交約1.6萬宗，二手成交達4萬宗。

開放式單位 售出率最高

2024年共推出的47個全新新盤項目，涉及單位總數達15010伙。綜合「一手住宅物業銷售資訊網」資料及市場消息，該批項目於去年年內（截至12月26日）共售出8618個單位，售出率（以各新盤售出單位佔該項目單位總數計算）約57.4%，較2023年全年約47.7%增加約9.7個百分點，創三年新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若將全新盤按戶型劃分，2024年（截至12月26日）不同戶型（由開放式至三房或以上單位）的售出率按年全線上升。開放式單位，年內推出的全新盤中只涉及1000個單位，為各戶型之中最少，而相關單位則售出594伙，售出率59.4%為眾戶型之中最高，售出率相比起2023年亦增加8個百分點。

當中增長最多的是三房或以上單位，2023年該類單位的售出率只有約30.1%，2024年大幅增加26.9個百分點至約57%。

居二市場註冊金額 下跌近一成

至於受到中產關注的居二市場方面，截至去年12月27日二手居屋（包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場）註冊量錄5733宗，較2023年全年上升約3.9%，創三年新高。然而，二手居屋註冊金額卻按年下跌，年內錄約225.8億元，較2023年全年約247.4億元按年減少約8.7%，金額下挫相信與樓價下調有關。

400萬二手居屋成分水嶺

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若將二手居屋註冊量按不同金額劃分，400萬元成分水嶺，當中400萬元或以下個案按年上升，而逾400萬元則下跌。據資料顯示，2024年（截至12月27日）300萬元或以下二手居屋註冊量共錄1046宗，較2023年全年490宗大幅增加約113.5%；而逾300萬至400萬元宗數則錄2094宗，按年亦急升約54%。

反觀，逾400萬元二手居屋註冊量卻按年下跌，表現與400萬元或以下個案走勢背馳，當中逾500萬元內錄821宗，較2023年全年1644宗大跌約五成，而逾400萬至500萬元個案按年亦減少約12.4%。正因逾400萬元個案減少，2024年二手居屋註冊金額未有跟隨宗數上升，反而按年下跌，走勢與宗數背馳。

創富連城

什麼是合資格的信託公司？

近日，警方公布多名受害人誤墮香港信託公司投資騙局，涉案金額高達5.57億港元。經調查顯示，該信託公司透過舉辦投資講座或保險經紀合作推銷等渠道，遊說受害人通過信託公司投資離岸基金，並承諾基金每年會派息回報達10.8%。然而，受害人注入的大部分資金並非用作真實投資，而是被該信託公司直接轉帳至關聯公司用作購買虛擬貨幣，做不當炒賣及投資用途。

合資格信託公司應幫助客戶度身訂做不同的信託方案，讓客戶可以利用信託為自己或家族的資產，為日後擬定好資產配置或財富傳承的方案及機制。具體職能包括但不限於：1) 資產管理；2) 風險規避；3) 規劃資產分配給受益人；4) 安排專業人士協助管理家族企業的傳承等。

事實上，提早透過合資格信託公司設立好最切合家屬的可行方案，更能有效保護家族資產，規避各種財務或法律上的風險。

信託公司的主要職責是為客戶提供合適架構、信託管理、信託會計、分配受益人以及當地稅務諮詢和解決方案。根據受託人的要求，信託公司可以將資產放置在客戶指定的投資組合，並以客觀中立的方式提供信託服務。

沒有授權人指示 不作任何投資

因此，一個合格的信託公司在理論上僅負責接收和管理信託人的資產或資金託管，但這些資金並不會在沒有授權人指示下作出任何投資。

中立且合規的信託公司只是做資產管理業務，至於投資方面，筆者則建議交給受證監會認可的持牌專業人士及機構處理，如資產管理公司或證券管理公司，確保客戶財務得到妥善管理。合資格的信託公司不得擅自使用客戶資金進行任何未經授權的投資或決策。

倘若選擇不當或不合規的信託公司，其在未經委託人授權下，擅自進行投資，輕則導致委託人財務損失，嚴重的話，甚至可能令委託人面臨法律風險。因此，在選擇信託公司時，必須先了解清楚有關公司的背景，為自己的資產做好保護。

連城集團合夥人 馮南山 Paxson

新樓售1900億 飆73%

五大發展商瓜分半壁江山

據美聯物業研究中心資料顯示，2024年本港一手樓成交約1.6萬宗，二手成交4萬宗。市場消息指，一手樓銷售總額達1900億元，而前年同期只有1099億元，發展商賣樓套現按年大升73%。二手樓成交金額2580億元，按年微跌2.5%。

香港商報記者 王丹丹

新地賣樓榜奪冠 恒基排第二

美聯物業住宅部行政總裁布少明對本報記者表示，2024年，新地成為香港樓市銷售王，全年售出360億元貨值，銷售量達2990伙。若按市場已公布數據，新地一家售出的單位數量佔本港總銷售伙數的兩成，「新地去年銷售成績，幾乎追平2019年樓市高峰時的水平」。

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，截至上月下旬，2024年暫時累售約1940伙，總銷售額達162億元。布少明認為，今年發展商賣樓亞軍為恒地無疑。

另有消息指，長實（1113）全年賣出近900伙，套現160億元。會德豐售出逾1400伙，總銷售額達144億元。嘉里地產銷售123個單位，賺進107億元。前五發展商佔據了去年本港樓市半壁江山。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，今年趁連續減息、政府撤辣、放寬按揭及吸引人才政策等利好因素，一手住宅市場氣勢如虹，成交破1.56萬宗，按年大升五成，可見買家入市信心增加，同時喜見差估署樓價指數接連上升。隨着發展商存貨減少，樓價向上有支持，預料2025年樓市將持續回暖。

與此同時，樓市的亢奮亦已外溢到其他投資物業。美聯物業首席分析師劉嘉輝指，據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，2024年（截至12月23日），整體物業（包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等）註冊量合共錄66926宗，超越前年58035宗的歷史低位，高出約15.3%，亦較2022年的59619宗高出約12.3%，創下三年新高；據估算，去年全年最終可達6.8萬宗。

萊坊：存貨消化後樓價方回升

至於樓價走勢，萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒分析稱，2024年全年香港樓價下跌約7%左右。隨着美國12月再減息1/4厘，預計本港樓價2025年上半年見底，短期樓價會在谷底反覆徘徊，但隨着息口及貨尾量漸漸回落，預測下半年就會明顯回升，全年上升最多約5%。

王兆麒相信，今年上半年美國將再減息半厘，而香港銀行還會跟隨，實際按息或可回落至3%以下，高息因素逐漸緩和並低於租金回報率，料吸引更多投資者入市。而且，新盤銷情比二手好，惟貨尾量



新地成為去年香港樓市銷售王，全年售出360億元貨值，銷售量達2990伙。

去年一二手私樓註冊情況*

私樓	2024年註冊量(伙)	成交總額
一手	1.56萬	1900億元
二手	3.9萬	2580億元

註*：資料截至去年12月26日
資料來源：土地註冊處及美聯物業研究中心

仍然高企，預計要再減少8000至1萬伙後才有利樓價明顯回升。短期內，月成交量仍將徘徊在4500至5000宗左右水平。隨着減息周期開始，預計一二手成交量今年會升至5.5萬至5.8萬宗左右。

中原：去年樓市「旺丁不旺財」

受貨尾囤積影響，本港發展商推盤時都會提供更多優惠及財務計劃去吸引買家。而政府各類人才計劃令勞動人口及高收入人群出現回升，對於住宅租務需求繼續有剛性支持，未來中小型住宅租金升幅將繼續跑贏豪宅。分析人士指，未來幾個月，住宅租金走勢將保持平穩，今年住宅租金有望再升3%至5%，並再創歷史新高。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，2024年樓市屬於「旺丁不旺財」，撤辣、減息之後樓市受到刺激，但全年樓價仍有逾6%的跌幅。一手價格未有升上去，導致二手樓市場價格普遍受壓。展望2025年，他認為，如今已進入減息周期，加上國家增量支持政策，所以總體對香港樓市感樂觀，預計今年一手樓將有1.8萬宗成交，二手樓也會逐漸轉旺，全年樓價最多或有一成的升幅。

去年發展商賣樓成交摘覽

發展商	伙數	賣樓套現估值(億元)
新地(016)	2990	360
恒地(012)	1940	162
長實(1113)	900	160
會德豐	1400	144
嘉里	123	107
全港銷售	1.56萬	1900

去年新盤銷售情況*

房型	新盤單位總數(伙)	新盤售出單位(伙)	售出率
開放式	1000	594	59.4%
一房	4472	2501	55.9%
兩房	6258	3635	58.1%
三房或以上	3280	1869	57.0%
合計	15010	8599	57.3%

註*：資料截至去年12月26日，期內47個全新盤計算
資料來源：美聯物業研究中心

啟德灃環膺最熱賣豪宅

由於政府去年推出多項吸引人才計劃，令本港樓市有一定的需求，其中優才、專才較愛豪宅，去年豪宅銷售市場表現不俗，其中華潤置地（海外）及保利置業（119）更成為去年豪宅「賣霸」。

美聯物業首席分析師劉嘉輝對本報透露，綜合「一手住宅物業銷售資訊網」資料及市場消息，2024年（截至12月26日）逾5000萬元一手成交量錄396宗，按年升約98%，宗數創自2013年一手銷售慘例生效後的新高。

啟德區一手豪宅成交量最多

去年逾5000萬元一手成交量以啟德區最多，共錄126宗（佔約31.8%），戰績來自由華潤置地（海外）及保利置業（119）合作發展的啟德跑馬道區灃環，共有41宗。據本報統計，合共套現約36億元。啟德區內第二多的項目是新地（016）天璽·海第1期，錄33

宗。經本報統計，合共套現28.67億元。

第二位是何文田區，去年迄今區內共有54宗逾5000萬元一手成交，絕大部分來自自置（083）及中電（002）合作的St. George's Mansions，套現31.15億元。香港仔及鴨脷洲區則排第三，年內逾5000萬元一手成交錄39宗，多來自劈價求售的龍光集團（3380）及合景泰富（1813）合作的超級豪宅凱玥，成交價價介乎2.78萬元至3.8萬元之間。

山頂種植道46號為成交額最高豪宅

至於2024年最高金額的一手成交為本地老牌何氏家族持有的山頂種植道46號，共涉及4幢洋房，金額高達11億元。金額第二高及第三高則來自九龍嘉里發展的隄外，2座院墅分別以約10.28億元及約10億元售出，其中一位買家為來自湖南的一位女富豪。



灃環 VILLA 1 臨海大宅以3.8億元成交，呎價78561元。